

Allegato G: FOGLIO PATTI E CONDIZIONI

**Affitto d'azienda "Market Arco", corrente in Arco, in località Prabi, all'interno del
"Campeggio Arco"**

Art. 1

Oggetto

L'oggetto dell'affitto è l'azienda corrente in Arco (provincia di Trento), Località Prabi, all'interno del "Campeggio Arco", con l'insegna "Market Arco", esercente il commercio al dettaglio – settore misto, in virtù di regolare autorizzazione amministrativa, di proprietà della Società "AZIENDA MUNICIPALE SVILUPPO ARCO S.r.l.", in sigla "A.M.S.A. S.r.l." con sede in Viale Magnolie, 9 ad Arco, di seguito anche concedente.

Art. 2

Precisazioni e patti

L'affittuaria ha l'obbligo di gestire direttamente l'azienda e di non cederne la conduzione per nessun motivo e ad alcun titolo, con espresso divieto di subaffitto.

L'affittuaria ha l'obbligo, nei limiti delle sue normali possibilità di lavoro, di mantenere in efficienza l'organizzazione commerciale ed amministrativa dell'azienda affittata, mantenendo i locali illuminati e puliti e garantire un corretto servizio alla clientela.

L'affittuaria ha l'obbligo di usare gli enti affittati con diligenza del buon padre di famiglia e di restituirli alla scadenza dell'affitto, nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averli ricevuti dalla concedente.

L'affittuaria è tenuta ad una corretta gestione dei rifiuti, ad un monitoraggio completo di tutti i consumi, alla puntuale applicazione della normativa di legge relativa all' HACCP ed ai controlli sulla taratura di tutte le bilance.

Il market non potrà essere aperto nei periodi di chiusura del campeggio.

Alla scadenza del contratto l'affittuaria non potrà far valere alcuna pretesa nei confronti della concedente, affinché questa sia tenuta a rilevare eventuali rimanenze di merci a deposito o attrezzature di qualsiasi specie. La concedente si riserva la piena ed esclusiva facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di ritenere o meno attrezzature, con l'eventuale pagamento all'affittuaria di un corrispettivo da stabilire.

La ritardata restituzione dell'azienda al termine dell'affittanza darà diritto alla concedente di esigere il pagamento a titolo di penale, per ogni giorno ritardo, oltre al pagamento del canone, di una somma pari all'affitto giornaliero, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Sono a carico dell'affittuaria le manutenzioni e riparazioni ordinarie relative ai macchinari ed impianti di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in normale efficienza.

Al termine dell'affittanza l'affittuaria ha altresì l'obbligo di riconsegnare le attrezzature e gli arredi nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, fatto salvo il normale deperimento d'uso, in deroga al disposto di cui all'art. 2561 c.c. ed in applicazione dell'art. 14, comma secondo, del D.P.R. 4 febbraio 1988 n. 42.

È fatto divieto, salvo preventivo consenso scritto da parte della concedente, di asportare dai locali aziendali anche temporaneamente arredi e/o attrezzature. Eventuali migliorie e/o modifiche agli immobili, agli impianti ed alle attrezzature non potranno essere effettuate se non previo consenso scritto da parte della concedente e, in ogni caso, resteranno di proprietà della stessa senza possibilità alcuna da parte dell'affittuaria di pretendere rifusione o indennizzo per le migliorie.

Qualora l'affittuaria dovesse impiegare personale dipendente, dovrà assumerlo ed iscriverlo nei propri registri, in regola con gli obblighi previdenziali ed assicurativi di legge.

La concedente, in ordine alla necessità di accertare lo stato delle aziende e delle attrezzature ed arredi, potrà effettuare sopralluoghi presso l'azienda affittata a mezzo di proprio personale o di tecnici incaricati.

Art. 3

Modalità di pagamento del canone e conseguenze del ritardo

Il canone annuo per l'affitto dell'azienda corrente in Arco (provincia di Trento), Località Prabi all'interno del campeggio Arco, dovrà essere corrisposto in 2 rate di pari importo scadenti la prima entro e non oltre il 30 giugno e la seconda entro e non oltre il 30 settembre, mediante bonifico bancario in favore di A.M.S.A. S.r.l..

Il ritardo anche di una sola rata del canone di affitto darà diritto alla concedente di risolvere il contratto di affitto d'azienda e di procedere ad un'eventuale rivalsa. In ogni caso il ritardato pagamento del canone dà diritto alla concedente, senza necessità di messa in mora, di esigere gli interessi moratori nella misura prevista dal D.Lgs. 9 ottobre 2002 n. 231, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

L'affittuario in mora anche di una sola rata di affitto e/o di somme per oneri accessori non potrà far valere alcuna eccezione in relazione agli obblighi contrattuali con la concedente.

ART. 4

Licenze e autorizzazioni amministrative

L'esercizio da parte dell'affittuario dell'attività di commercio al dettaglio – settore misto sarà effettuato in sub-ingresso alle autorizzazioni amministrative intestate alla concedente, la quale rinuncerà, in via temporanea, di tali autorizzazioni in favore dell'affittuaria, che provvederà a sue spese alle necessarie formalità per l'intestazione a suo nome, obbligandosi altresì alla cessazione del contratto di affitto alla restituzione e reintestazione alla concedente delle licenze che formano parte integrante del compendio affittato e l'affittuaria si impegna altresì a non chiedere e/o apportare modifiche alle licenze temporaneamente volturate a suo nome, né potrà chiedere il trasferimento dell'esercizio, né la voltura a terzi, né potrà rinunciare alle stesse.

Art. 5

Garanzia fideiussoria

L'affittuaria consegnerà alla concedente, prima della firma del contratto, una garanzia fidejussoria a prima richiesta di importo pari ad **una annualità**, rinnovabile per tutta la durata del contratto d'affitto, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi inerenti e conseguenti allo stipulando contratto di affitto di azienda, ivi compresa la riconsegna dei locali nei termini pattuiti.

Art. 6

Coperture Assicurative

L'affittuaria si impegna a proprie spese, per l'intera durata dello stipulando contratto di affitto d'azienda, a stipulare con una compagnia di assicurazione una polizza contro i rischi dell'incendio, esplosione, scoppio, allagamento e furto dei beni aziendali affittati, nonché contro i rischi di responsabilità civile, per tutti i danni comunque cagionati a terzi, compresa la "concedente". L'affittuaria si impegna a consegnare alla concedente copia del contratto di assicurazione.

Art. 10

Oneri ed obblighi diversi a carico dell'affittuario

Si precisa che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, in aggiunta ai canoni di affitto d'azienda, le spese per:

a) le utenze elettriche (l'energia elettrica consumata sarà addebitata calcolando l'effettivo consumo energetico rilevato secondo le letture iniziali e finali dell'apposito conta energia presente a monte dell'impianto del market.) E' previsto, nel corso del primo anno, di collegare l'impianto elettrico del market ad un suo contatore di linea dedicato appena sarà disponibile e verrà fatta la voltura della linea elettrica. A quel punto il gestore provvederà in proprio al pagamento dell'energia elettrica consumata;

b) per il consumo di acqua (che verrà addebitato nella misura forfettaria annuale di € 500,00, oltre ad IVA di legge).

Sarà messo a disposizione dell'affittuaria un vano per lo stoccaggio della merce sul retro del negozio di circa 15 mq. oltre ai servizi igienici.

Essendo il market posizionato all'interno del campeggio l'accesso dei veicoli sarà limitato al solo carico e scarico. Verrà messo a disposizione del gestore un posto auto esterno al campeggio.

Al termine del contratto di affitto, il market dovrà essere riconsegnato nelle condizioni iniziali e sgombro di rimanenze di merce.

E' fatto divieto assoluto di stoccaggio di merci varie al di fuori degli spazi assegnati.

La pulizia della terrazza e dei tavolini adiacenti al negozio oltre a quelli a disposizione dei clienti del campeggio è a carico del gestore del market.

Art. 11

Norme finali

Le spese inerenti al contratto di affitto d'azienda, sua registrazione ed eventuali proroghe, sono a carico dell'affittuaria.

Per quanto non espressamente richiamato nel presente foglio patti e prescrizioni si rinvia alle disposizioni di legge provinciali e nazionali in materia, alla lettera di invito, e a tutti gli altri atti posti a base di gara.